

## **LEI N° 2.671 / 2006**

(Projeto de Lei nº 28/2006, de 10/08/2006 – Autógrafo nº 2733/2006, de 06/10/2006)

### **INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MAIRINQUE**

**DENNYS VENERI**, Prefeito Municipal de Mairinque, usando das atribuições legais que lhe são conferidas,

Faz saber que a Câmara Municipal de Mairinque aprovou com Emendas e ele sanciona com Veto e promulga a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** - Fica instituído o Plano Diretor de Mairinque como instrumento básico do processo de planejamento do Município, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

**Art. 2º** - Esta Lei estabelece as diretrizes e proposições referentes ao desenvolvimento do Município quanto ao parcelamento, uso e ocupação do solo, economia, equipamentos urbanos e sociais, infra-estrutura e serviços urbanos, sistema viário e transportes e meio ambiente.

**Art. 3º** - Esta Lei define ainda as normas e procedimentos para a política urbana do Município, fixa seus objetivos e suas estratégias e prevê instrumentos para a execução das diretrizes das políticas setoriais.

**Parágrafo único** - O texto, plantas e quadros, no ANEXO são considerados elementos elucidativos desta Lei e dela são partes integrantes.

#### **CAPÍTULO II Dos Objetivos Básicos e Princípios Gerais**

**Art. 4º** - O plano diretor regula os processos de desenvolvimento urbano, orienta seus programas e projetos e condiciona as ações dos agentes políticos e públicos e dos agentes privados na totalidade do território municipal.

**Parágrafo único** - O Plano Plurianual, o Orçamento Anual e os Planos Setoriais e os Planos de Ação deverão ser compatíveis com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor e com as prioridades de ação dele decorrentes.

**Art. 5º** - São objetivos básicos do Plano Diretor de Mairinque:

- I** - Garantir a qualidade de vida e o bem-estar da população;
- II** - Promover o desenvolvimento econômico e a geração de novos empregos;
- III** – preservar as áreas de proteção dos mananciais, os corpos d’água e as áreas verdes;
- IV** - Distribuir os equipamentos sociais urbanos e áreas de lazer de modo a garantir um amplo atendimento com um mínimo de percurso;
- V** - Assegurar o direito à moradia;
- VI** - Reestruturar e reordenar o sistema viário;
- VII** - Redefinir o Perímetro Urbano e criar instrumentos que protejam a Zona Rural;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 02**

**VIII** - Promover a integração com as cidades limítrofes em particular, e da região como um todo;

**IX** – Inventariar, registrar, tomba e vigiar os bens culturais de interesse para preservação;

**X** – Controlar o adensamento e a renovação urbana que prejudiquem o patrimônio cultural construído;

**XI** – Preservar os sítios, conjuntos urbanos, edifícios e objetos de interesse cultural, por razões arqueológicas, históricas, artísticas, simbólicas, paisagísticas e turísticas;

**XII** – Garantir a qualidade da água e estender a rede de abastecimento a todos os pontos da zona urbana do município;

**XIII** – Estender a rede coletora de esgoto e implantar estações de tratamento de esgotos, para suprir a demanda existente no município.

**Art. 6º** - Os princípios básicos para alcançar os objetivos elencados são os seguintes:

**I** - Prioridade à educação, à saúde, à cultura, às condições habitacionais e aos serviços públicos, procurando reduzir as desigualdades e elevando o padrão de vida da sociedade;

**II** - Preocupação com o meio ambiente, natural e constituído, resguardando-os bem como o patrimônio cultural;

**III** - Prioridade ao transporte coletivo;

**IV** - Eficiência econômica da cidade, procurando ampliar os benefícios sociais, diminuir o déficit de equipamentos e serviços municipais e reduzir os custos operacionais e de investimentos dos setores público e privado;

**V** - Participação da iniciativa privada em empreendimentos de interesse social.

### **CAPÍTULO III**

#### **Do Ordenamento Territorial**

**Art. 7º** - O ordenamento territorial tem como função compatibilizar o desenvolvimento urbano com o uso e a ocupação do solo, a oferta de transporte, a infra-estrutura básica e de serviços urbanos, bem como a proteção, recuperação e o uso racional dos recursos naturais do Município.

**Art. 8º** - O ordenamento territorial se dará através do processo de planejamento contínuo, das políticas setoriais e da regulamentação e controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, considerando:

**I** - O meio natural;

**II** - O patrimônio ambiental e cultural;

**III** - O bem-estar individual e coletivo;

**IV** - A qualidade de vida;

**V** - A oferta existente ou projetada de:

**a)** Saneamento básico e drenagem;

**b)** Transporte coletivo;

**c)** Equipamentos urbanos;

**d)** Demais serviços públicos.

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 03**

**VI** - O equilíbrio entre os usos, evitando grandes deslocamentos entre moradia, emprego e serviços, inibindo a segregação social.

**Art. 9º** - Para efeito do ordenamento territorial, o Município de Mairinque será dividido em:

**I** - Zona Rural;

**II** - Zona Urbana.

**Parágrafo único** - Aos loteamentos e parcelamentos dos solos aprovados e registrados em cartório, antes da aprovação desta Lei, ficam garantidos todos os seus direitos.

**Art. 10** - A Zona Rural do Município de Mairinque será subdividida, tomando como base as sub-bacias hidrográficas, sendo suas diretrizes definidas pelo Plano Diretor.

**Parágrafo único** As Zonas Rurais do Município estão definidas na planta do Zoneamento Municipal.

**Art. 11** - Ficam criadas as ZCAs-Zonas de Conservação Ambiental de Itupararanga e do Monjolinho, delimitadas na Planta de Macrozoneamento Ambiental.

**§ 1º** - A Zona corresponderá a área na porção sul do Município, definida pela sub-bacia hidrográfica do Ribeirão do Fiscal.

**§ 2º** - São diretrizes que contribuem com essa hidrografia:

**I** - Preservar o patrimônio natural, definindo critérios de gestão ambientalmente sustentável para as atividades existentes e a instalar;

**II** - Manter as atividades rurais existentes com orientação para o manejo adequado;

**III** - Estabelecer critérios para implantação de atividades turísticas, recreativas ou culturais, buscando evitar ou minimizar os impactos ambientais decorrentes;

**IV** - Estabelecer critérios para exploração de águas subterrâneas e de superfície;

**V** - Preservar as características naturais das planícies de inundação e dos fundos de vale;

**VI** - Assegurar a proteção aos mananciais, incentivando o uso agrícola apoiado em técnicas de manejo adequadas;

**VII** - Restringir a utilização e ocupação do solo, nas áreas urbanas, com usos residenciais de baixíssima densidade (chácaras de recreio);

**VIII** - Permitir a ocupação dos demais usos observando critérios que visem a compatibilização das atividades com o meio físico através de:

**a)** Conservação do solo, estabilização de encostas, controle de erosão e do assoreamento da rede de drenagem durante a implantação do empreendimento;

**b)** Minimização das modificações topográficas e morfológicas do terreno;

**c)** Controle rigoroso do impacto ambiental resultante, em especial daqueles que possam acarretar prejuízo à qualidade dos recursos hídricos;

**d)** Recuperação dos recursos naturais degradados;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 04**

- e) Controle dos processos de escoamento superficial, evitando problemas de erosão, assoreamento dos cursos d'água e problemas de enchentes;
- f) Manutenção da cobertura vegetal significativa existente na gleba, antes da implantação do empreendimento;
- g) Técnicas de coleta e disposição final de esgotos que impeçam a infiltração de efluentes nos terrenos e possibilitem o afastamento, tratamento e disposição final em áreas que apresentem condições físicas adequadas para receberem estas obras de saneamento.

**§ 3º** - A Zona de Conservação Ambiental do Monjolinho obedecerá as seguintes Diretrizes:

- a) Permitir somente a implantação exclusiva de usos que garantam a ampla manutenção de superfícies permeáveis recobertas por vegetação tais como parques públicos, sendo admitidos empreendimentos privados semelhantes, tais como clubes recreativos, desde que preservem, em caráter permanente, o atributo protegido.
- b) Nesta Zona de Conservação Ambiental – ZCA é proibido qualquer novo loteamento para fins urbanos, mesmo os de chácaras de recreio.

**Art. 12** - A Zona Urbana poderá ser subdivididas em até 21 zonas de uso e contará com 2 tipos de Corredores de Uso, a saber:

**I** - ZC – Zona Central - Área Central consolidada da cidade, com alto potencial de adensamento, obedecidas as seguintes diretrizes:

- a) Manutenção da área central da cidade, valorizando suas características e resolvendo problemas de saturação da infra-estrutura, evitando processos de degradação;
- b) Estabelecer regras para o adensamento e para a renovação urbana, incentivando a diversidade de usos da região.

**II** – ZR-1 – Zona Residencial 1 - Áreas predominantemente residenciais consolidadas, de médio potencial de adensamento, obedecidas as seguintes diretrizes:

- a) Controle da urbanização, evitando o adensamento inadequado e o estrangulamento da infra-estrutura, permitindo a diversidade de usos locais e não incômodos;
- b) Priorizar os investimentos na recuperação e melhoria dos equipamentos e serviços públicos, transporte e infra-estrutura.

**III** – ZR-2 – Zona Residencial 2 - Área predominantemente residencial, de médio potencial de adensamento, tendo como diretriz a manutenção das características predominantemente residenciais do bairro e a fomentação da implantação de atividades profissionais e de negócios, bem como serviços pessoais e de saúde.

**IV** – ZCH 1 – Zona de Chácaras 1 e ZCH 2 – Zona de Chácaras 2 – Áreas estritamente residenciais, de baixo potencial de adensamento, obedecidas as seguintes diretrizes:

- a) Manter a qualidade do espaço urbano destas áreas estritamente residenciais;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 05**

**b)** Manter a qualidade paisagística e completar a ocupação com chácaras de recreio e de lazer;

**c)** Manter baixa a densidade do sistema viário e evitar obras extensas de terraplenagem e complementar e viabilizar a observância da legislação ambiental federal e estadual.

**V – ZCH 3 – Zona de Chácaras 3 – Áreas estritamente residenciais, de baixo potencial de adensamento, tendo como diretriz aquelas determinadas para a ZCH 1, porém com lotes maiores a fim de proteger os contribuintes da bacia.**

**VI – ZIA – Zona Industrial e Atacadista – Área predominantemente industrial e de grandes depósitos, obedecidas as seguintes diretrizes:**

**a)** Fomentar a implantação de atividades industriais e de comércio atacadista, através de critérios de uso e ocupação;

**b)** Impedir o parcelamento para fins residenciais, em vista da incompatibilidade deste uso com o proposto para a área em questão.

**VII – ZUE – Zona de Usos Especiais – Área destinada à usos não residenciais, obedecidas as seguintes diretrizes:**

**a)** Fomentar a implantação de atividades não residenciais, tais como comércio, serviços e industriais não poluentes, através de critérios de uso e ocupação;

**b)** Impedir o parcelamento para fins residenciais, em vista da incompatibilidade deste uso com o proposto para a área em questão.

**VIII – CC1 – Corredor de Comércio 1 – Vias de uso residencial, comercial, industrial e de serviços, estabelecendo-se como diretriz a fomentação das atividades residenciais, comerciais, industriais e de serviços, através de critérios de uso e ocupação,**

**IX – CC2 – Corredor de Comércio 2 – Vias de uso residencial, comercial e de serviços, obedecidas as seguintes diretrizes:**

**a)** Fomentar a implantação de atividades residenciais, comerciais e de serviços, através de critérios de uso e ocupação, em vias, definidas pela sua vocação pré-determinada ou a serem criadas;

**b)** Impedir, nessas vias, o uso industrial, tendo em vista da incompatibilidade deste uso com a proteção que se pretende para a Bacia da Represa de Ituparanga e para a região da Porta do Sol.

**Art. 13 -** As categorias de uso permitidas e as características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento dos lotes e densidade populacional, bem como outros dispositivos estão definidos no anexo I.

**Art. 14 -** Para os efeitos desta lei e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são classificados segundo seus requisitos de localização, nas zonas urbanas e corredores de que trata o artigo 12, e seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

**I -** Uso Residencial, consiste em moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos, estando classificado em:

**a)** RL - residências unifamiliares, isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, "apart-hotéis" e congêneres; conjuntos

residenciais implantados em lotes; habitações coletivas de permanência prolongada, tais como internatos, conventos, asilos e casas de repouso, excluídos hotéis e motéis;

**b)** RG - conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos.

**II - PGT - pólos geradores de tráfego - compreendendo:**

**a)** PGTP estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços geradores de tráfego pesado, notadamente:

**a.1.)** Postos de abastecimento de combustíveis com mais de uma bomba de óleo diesel;

**a.2.)** Indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões;

**a.3.)** Entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas;

**a.4.)** Estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros, tais como: sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500 m<sup>2</sup>;

**a.5.)** Garagens de ônibus ou de mais de um caminhão.

**b)** PGTI, instituições e estabelecimentos de indústria, comércio ou serviços geradores de tráfego intenso, notadamente:

**b.1.)** Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500 m<sup>2</sup>;

**b.2.)** Locais de grande concentração de pessoas, notadamente: estádios, ginásios, salas para espetáculos, locais para culto e congêneres, com lotação superior a 300 lugares;

**b.3.)** Estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup>;

**b.4.)** Hotéis com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m<sup>2</sup>;

**b.5.)** Agências de bancos com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup>;

**b.6.)** Estabelecimentos particulares de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises - com área construída (exceto garagem) superior a 500 m<sup>2</sup>;

**b.7.)** Oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1000 m<sup>2</sup>.

**III - UE - Usos Especiais, compreendendo atividades cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, tais como notadamente:**

**a)** Campos de tiro e congêneres;

**b)** Reservatórios e estações de tratamento de água;

**c)** Sub-estações elétricas;

**d) Cemitérios de humanos e de animais.**

**IV - UP - Usos Perigosos**, compreendendo atividades que representem risco de dano à vizinhança provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, e que devam ser controlados, ou estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, tais como notadamente:

**a) Pedreiras;**

**b) Fabricação e depósito de fogos de artifício;**

**d) Depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos, GLP, tóxicos ou inflamáveis e elementos radiativos;**

**f) Estações de tratamento de esgotos;**

**h) Terminais de cargas;**

**i) Disposição final de resíduos sólidos.**

**V - CSI - estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadrados nas demais categorias anteriores.**

**VI - TL - turismo e lazer, compreendendo: hotéis, pousadas, restaurantes, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores.**

**Parágrafo único - A instalação de cada categoria de atividade é permitida, em cada zona de uso, de acordo com o quadro de índices em anexo I.**

## **CAPÍTULO IV**

### **Dos Objetivos e Diretrizes Gerais**

**Art. 15 - Constituem o Plano Diretor de Mairinque, os objetivos e diretrizes, normas e instrumentos relativos:**

**I - À Estrutura Urbana;**

**II - Ao Desenvolvimento Econômico;**

**III - Ao Meio Ambiente;**

**IV - Ao Sistema Viário e Transportes;**

**V - À Infra-Estrutura Urbana;**

**VI - Aos Equipamentos Sociais Urbanos;**

**VII - Aos Serviços Públicos.**

## **SEÇÃO I**

### **Da Estrutura Urbana**

**Art. 16 - A estrutura urbana trata dos aspectos relativos à urbanização e à regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo.**

**Art. 17 - Os objetivos e diretrizes gerais quanto à urbanização são:**

**I - Objetivos:**

**a) Garantir a qualidade de vida em todo o território do Município;**

**b) Concentrar o crescimento da cidade na área já urbanizada, dotada de serviços, infra-estrutura e equipamentos urbanos;**

**c) Assegurar a reserva e localização de espaços destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.**

**II - Diretrizes:**

- a)** Redefinir o Perímetro Urbano, estabelecendo-o como novo limite à expansão urbana, na forma que dispuser a lei de uso e ocupação do solo;
- b)** Estabelecer critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo que permitam a diversidade de usos não incômodos, o controle do adensamento, da impermeabilização do solo e a ocupação do solo adequada às suas especificidades geológicas e geotécnicas;
- c)** Definir regras urbanísticas para a implantação de parcelamentos, residenciais ou industriais;
- d)** Regulamentar a implantação de atividades de grande porte e/ou geradoras de tráfego;
- e)** Priorizar os investimentos públicos na melhoria dos equipamentos e serviços públicos, transporte, infra-estrutura e recuperação de áreas degradadas;
- f)** Estabelecer critérios para reserva de áreas sem impermeabilização nos novos parcelamentos, na ocupação dos lotes e na urbanização de praças e áreas públicas;
- g)** Promover a compatibilização entre as normas municipais e estaduais referentes ao uso e ocupação do solo para fins industriais, possibilitando a implantação de indústrias não poluentes ou de ciclo fechado, de grande e médio porte em áreas a serem definidas pelo zoneamento;
- h)** Estimular a implantação de indústrias de pequeno porte, não poluentes ou de ciclo fechado, em toda a área urbana, excetuando-se as áreas estritamente residenciais.

**SEÇÃO II**

**Do Desenvolvimento Econômico**

**Art. 18** - Os objetivos e diretrizes gerais do desenvolvimento econômico referem-se às finanças públicas e às atividades econômicas do Município.

**Art. 19** - Os objetivos e diretrizes gerais quanto às finanças públicas são:

**I - Objetivos:**

- a)** Incremento constante da geração de recursos, possibilitando o aumento da capacidade de investimento do Poder Público em áreas prioritárias, ampliando os benefícios sociais;
- b)** Estabelecimento de mecanismos eficientes de captação e gestão dos recursos públicos;
- c)** Agilização e melhoria do atendimento à população;
- d)** Coibição à sonegação fiscal e à fuga de receitas do Município.

**II - Diretrizes:**

- a)** Promover uma ação mais integrada com a Secretaria da Fazenda do Estado para fiscalização dos valores adicionados declarados pelas empresas locais;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 09**

- b)** Informatizar o Sistema de Fiscalização Municipal e padronizar as guias para agilizar o recebimento;
- c)** Promover a atualização permanente dos impostos municipais visando corrigir as distorções, evitar lançamentos errados e verificar as isenções;
- d)** Realizar atualização cadastral e fiscal;
- e)** Criar corpo técnico para exercer uma fiscalização efetiva;
- f)** Desenvolver ações para aumentar o número de contribuintes e reduzir assim, a sonegação.

**Art. 20** - Os objetivos gerais quanto às atividades econômicas do Município são:

- I** - Garantia da sobrevivência e do crescimento da produtividade das pequenas propriedades rurais;
- II** - Fortalecimento dos segmentos industriais instalados;
- III** - Geração de empregos e investimentos locais;
- IV** - Atração de novos investimentos.

**Art. 21** - São diretrizes gerais para a economia rural do Município:

- I** - Implantar um projeto de Agronegócios, através da criação de incubadora de empresas agro-industriais;
- II** - Criar programa de incentivo pecuário;
- III** - Implantar cardápio regionalizado de merenda escolar;
- IV** - Difundir técnicas alternativas de produção agrícola;
- V** - Implantar e manter serviços de informações de preços de mercado agropecuário;
- VI** - Manter um cadastro atualizado sobre a produção agropecuária do Município;
- VII** - Incentivar e orientar a plantação de hortas comunitárias.

**Art. 22** - São diretrizes gerais para a economia urbana do Município:

- I** - Implantar cursos de qualificação e requalificação da mão-de-obra existente;
- II** - Criar um calendário permanente de eventos de negócios (feiras, exposições, etc.);
- III** - Ordenar a instalação, em locais acessíveis, de estabelecimentos industriais, incentivando a criação de distritos, mini-distritos e condomínios industriais;
- IV** - Desenvolver trabalho de prospecção de novas empresas, baseado nas potencialidades do Município;
- V** - Elaborar relatório de vocações do Município;
- VI** - Fomentar a geração de um Pólo de Qualidade, centralizando e coordenando diversas atividades, desde pesquisa, cursos, ensaios, palestras, seminários, exposições, feiras e eventos, desenvolvendo um perfil mais tecnológico para a cidade.

**SEÇÃO III**  
**Do Meio Ambiente**

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 10**

**Art. 23** - Os objetivos e diretrizes gerais do Meio Ambiente referem-se ao Conforto e Qualidade Ambiental e à Gestão Ambiental.

**Parágrafo único** A preservação do meio ambiente seguirá o disposto nas leis de preservação ambiental e especialmente o Código Florestal.

**Art. 24** - São objetivos gerais quanto ao Meio Ambiente:

- I** - Preservação do Patrimônio Ambiental do Município e dos seus recursos naturais, em especial os hídricos, as matas significativas e o solo agricultável;
- II** - Controle e minimização do impacto ambiental gerado pelo processo de urbanização;
- III** - Restrição à ocupação urbana de áreas impróprias à urbanização tais como terrenos alagadiços ou sujeitos à inundação, que apresentem altas declividades, solos frágeis ou ainda, que estejam localizados em áreas de preservação ambiental;
- IV** - Conscientização da população quanto aos valores ambientais;
- V** - Garantia de pelo menos 8 m<sup>2</sup> de área verde por habitante.

**Art. 25** - As diretrizes quanto ao Conforto e Qualidade Ambiental são:

- I** - Controlar e fiscalizar as fontes de emissão, lançamentos ou liberação de poluentes, regulamentando sua instalação ou mesmo impedindo-as no Município;
- II** - Controlar e fiscalizar as fontes de emissão sonora;
- III** - Controlar a poluição visual, regulamentando e fiscalizando a colocação de painéis publicitários, placas indicativas, outdoors, faixas e cartazes;
- IV** - Estabelecer convênios com órgãos federais e estaduais para auxiliar no controle das fontes poluentes;
- V** - Fiscalizar o comércio ambulante na cidade, não permitindo sua instalação indiscriminada em praças, ruas e demais logradouros públicos, a não ser aqueles cadastrados e em locais predefinidos e demarcados nas áreas públicas;
- VI** - Implantar parques municipais;
- VII** - Implantar programa de formação de mudas ornamentais e arbóreas com finalidade de arborização e ajardinamento urbano;
- VIII** - Estruturar um horto florestal municipal;
- IX** - Criar um Código de Posturas Ambiental.

**Art. 26** - Quanto à Gestão Ambiental, as diretrizes são:

- I** – Permanente proteção aos mananciais, de que trata o Artigo 11 da presente Lei;
- II** – Implementar formas de despoluir nascentes e cursos d’água existentes no Município;
- III** - Reflorestar as faixas “non edificandi” ao longo dos cursos d’água, bem como intensificar a fiscalização;
- IV** - Preservar e recuperar as matas significativas ao longo dos cursos d’água existentes no Município;
- V** - Promover a recuperação de áreas degradadas;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 11**

- VI** - Promover, em parceria com as demais Secretarias e Sociedade Civil, programas e campanhas de Educação Ambiental;
- VII** - Criar e implantar programa municipal de plantio, recuperação e manutenção de matas naturais e exóticas do Município;
- VIII** - Assegurar o suprimento (em quantidade e qualidade) dos recursos hídricos do Município, protegendo os mananciais e priorizando o uso rural, desde que apoiado por técnicas de manejo adequado que diminuam o uso de defensivos agrícolas e respeitem a capacidade dos solos;
- IX** - Exigir estudos e avaliações prévias de impacto ambiental, a serem definidas em legislação própria, para autorização de empreendimentos que apresentem risco de degradação ambiental:
- a)** EIA - Estudo de Impacto Ambiental e RIMA - Relatório de Impacto Ambiental sobre Meio Ambiente, para empreendimentos que apresentem alto potencial de degradação ambiental, conforme o estabelecido pela legislação vigente;
  - b)** RAP - Relatório Ambiental Preliminar, para empreendimentos que apresentem potencial médio e baixo de degradação ambiental.
- X** - Regulamentar a atividade de mineração, considerando o disposto no Código de Mineração e nas legislações estaduais e municipais pertinentes;
- XI** - Criar normas de licenciamento ambiental municipal, através de legislação específica;
- XII** - Normatizar os movimentos de terra, tanto em áreas públicas quanto particulares;
- XIII** - Atuar, conjuntamente com os demais municípios que integram Comitês de Bacias na gestão dos recursos hídricos e na proteção aos mananciais da região;
- XIV** - Estabelecer critérios de permeabilidade do solo, visando o reabastecimento do lençol freático e a redução dos impactos decorrentes da drenagem superficial.

**SEÇÃO IV**

**Do Sistema Viário e Transportes**

**Art. 27** - O Sistema Viário deverá contemplar a provisão de espaço adequado não apenas para os veículos automotores, mas também para os pedestres e ciclistas.

**Art. 28** - O Poder Público definirá o traçado e as características físicas do Sistema Viário, em particular as vias de trânsito rápido e vias arteriais, abrangendo as áreas já urbanizadas e as áreas passíveis de urbanização.

§ 1º Todo loteamento para ser aprovado, deverá atender às diretrizes viárias definidas pelo Poder Público, além de outras exigências legais;

§ 2º Estas diretrizes versarão sobre o traçado e extensão das vias arteriais, tipo de pavimentação, largura do leito carroçável e das calçadas para pedestres, de acordo com a função de cada via dentro da hierarquia do Sistema Viário Municipal;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 12**

§ 3º Todo empreendimento, público ou privado, que possa constituir-se num Pólo Gerador de Tráfego, deverá ser analisado pelo órgão municipal de Trânsito e do Meio Ambiente.

**Art. 29** - São objetivos da Política Municipal do Sistema Viário e Transportes:

- I** - Adequação do Sistema Viário existente, envolvendo o mínimo possível de desapropriações;
- II** - Regulamentação do transporte de cargas no Município;
- III** - Melhor aproveitamento dos sistemas de transporte interurbano de passageiros rodoviário e seus respectivos equipamentos;
- IV** - Estruturação de transporte coletivo urbano de passageiros garantindo acesso seguro a todas as camadas sociais, bem como aos indivíduos portadores de deficiência;
- V** - Estabelecimento de uma política de tarifação integrada para o sistema de transporte coletivo de passageiros;
- VI** - Aumento da segurança e redução dos riscos de acidentes no trânsito.

**Art. 30** - As diretrizes para o Sistema Viário são:

- I** - Hierarquizar o Sistema Viário Urbano em conformidade com o novo Código Nacional de Trânsito;
- II** - Aprimorar o Programa de Municipalização do Trânsito, através da educação, do planejamento, da operação e da fiscalização do uso do Sistema Viário, atendendo o disposto no novo Código Nacional de Trânsito;
- III** - Implantar uma via coletora nos novos loteamentos;
- IV** - Adequar o Sistema Viário através:
  - a)** De um sistema de circulação adequado e devidamente sinalizado;
  - b)** Da realização de pequenas obras de adaptação, capacitação e continuidade para os traçados viários;
  - c)** Da restrição de uso do solo;
  - d)** Da regulamentação das áreas de estacionamento;
  - e)** Da adequação e redefinição da sinalização horizontal e vertical.
- V** - Elaborar projetos de urbanização e renovação urbana em eixos que constituem ou possam vir a constituir eixos viários importantes;
- VI** - Canalizar o fluxo de veículos e pedestres em vários pontos da cidade, melhorando as condições geométricas das vias para segurança e fluidez.

**Art. 31** - Quanto à Gestão do Sistema Viário, são diretrizes:

- I** - Planejar, operar e fiscalizar o uso do Sistema Viário, conforme disposto no novo Código Nacional de Trânsito;
- II** - Estabelecer critérios para melhoria da segurança e fluidez do Sistema Viário em geral, através da regulamentação e controle das atividades geradoras de tráfego;
- III** - Expedir parecer sobre o Sistema Viário para:
  - a)** Aprovação de novos loteamentos e conjuntos habitacionais;
  - b)** Aprovação da implantação de empreendimentos, públicos ou privados, que venham a constituir-se em Pólos Geradores de Tráfego.

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 13**

- IV** - Aprimorar estrutura municipal de coordenação e gerenciamento de trânsito, conforme resolução do novo Código Nacional de Trânsito;
- V** - Estabelecer critérios para verificação, adequação e aprovação dos empreendimentos classificados como Pólos Geradores de Tráfego que prevejam:
  - a)** O número de vagas de estacionamento;
  - b)** A adequada provisão de espaço para carga/descarga;
  - c)** A inserção de seus acessos (entrada/saída) no Sistema Viário urbano;
  - d)** A adequada provisão de vias e facilidade para o transporte coletivo;
  - e)** A adequada acessibilidade a pessoas portadoras de deficiência.
- VI** - Melhorar a qualidade da sinalização viária, horizontal e vertical;
- VII** - Melhorar a qualidade do sistema de informações de trânsito;
- VIII** - Implantar sistema de controle semafórico;
- IX** - Definir critérios de atuação da Zona Azul;
- X** - Promover e incentivar campanhas de educação e segurança no trânsito junto às escolas e instituições civis.

**Art. 32** - São diretrizes para o Transporte Urbano de Passageiros:

- I** - Implantar sistema de transporte coletivo urbano a ser operado por empresa(s) privada(s), sob concessão onerosa, planejamento e fiscalização do Poder Público Municipal;
- II** - Estruturar linhas de ônibus, visando formar um sistema adequado sob os pontos de vista de:
  - a)** Abrangência e acessibilidade (acesso ao sistema com um mínimo de percurso a pé);
  - b)** Qualidade do Serviço (determinado pela frequência, regularidade e densidade de ocupação dos veículos);
  - c)** Eficiência econômica do sistema, evitando superposição de linhas e percursos ociosos.
- III** - Revisão, a cada 5 anos, da estruturação das linhas de ônibus para adequação à dinâmica do desenvolvimento urbano, através de pesquisas de Origem-Destino;
- IV** - Só será permitido o transporte remunerado de passageiros, cujo serviço esteja sujeito à concessão, planejamento e fiscalização pelo Poder Público;
- V** - Obrigar as empresas que tenham ou prestem serviços de fretamento de ônibus a fornecerem seus itinerários à Prefeitura, que deverá normatizar as ruas que não poderão ter circulação de ônibus.

**Art. 33** - São diretrizes para o Transporte Interurbano de Passageiros:

- I** - Determinar os percursos e os pontos de parada do tráfego rodoviário pela cidade;
- II** - Consorciar-se com outras Prefeituras da Região.

**Art. 34** - São diretrizes para o Transporte de Cargas no Município:

- I** - Regulamentar o horário e itinerário do transporte de carga no Perímetro Urbano;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 14**

- II** - Regularizar e controlar o transporte de cargas perigosas no Município;
- III** - Criar sinalização específica para este tipo de tráfego;
- IV** - Proibir o tráfego de caminhões pesados nas vias Locais e Coletoras;
- V** - Regularizar o transporte de lixo e entulho pela cidade;
- VI** - Prever locais para a instalação de terminais de fragmentação de cargas;
- VII** - Prever área para estacionamento e pernoite de cargas, em especial as perigosas.

**SEÇÃO V**  
**Da Infra-Estrutura Urbana**

**Art. 35** - Os objetivos gerais e diretrizes da Infra-Estrutura Urbana referem-se à Pavimentação, ao Sistema de Drenagem de Águas Pluviais, ao Sistema de Abastecimento de Água e ao Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto.

**Art. 36** - São objetivos gerais da Infra-Estrutura Urbana:

- I** - Distribuição espacial equilibrada da infra-estrutura;
- II** - Compatibilização da implantação e manutenção da infra-estrutura;
- III** - Melhoria contínua da qualidade do atendimento à população.

**Art. 37** - São diretrizes para a Pavimentação e Drenagem Superficial:

- I** - Executar a pavimentação de todos os loteamentos já implantados e sem esta infra-estrutura;
- II** - Eliminar os pontos críticos de inundação da cidade, através da execução das melhorias necessárias para sanar estes problemas;
- III** - Estabelecer programa de limpeza e manutenção permanente do sistema de galerias da cidade.

**Art. 38** - As diretrizes para os Sistemas de Água e Esgoto são:

- I** - Atender 100% da área urbana com rede de distribuição de água e rede coletora de esgoto;
- II** - Garantir um fornecimento homogêneo de água em todas as regiões da cidade, através da construção de novas adutoras e reservatórios;
- III** - Efetivar o funcionamento total do sistema de tratamento de esgoto produzido na área urbana do Município no prazo a ser definido em lei.

**Art. 39** - Todo loteamento deverá ser entregue com a infra-estrutura básica implantada: pavimentação, sistema de drenagem, abastecimento de água e coleta de esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública; sendo de responsabilidade do loteador tal implantação.

**§1º** Esta implantação obedecerá às diretrizes específicas das concessionárias de serviços, autarquias e demais órgãos da Prefeitura responsáveis pela aprovação e fiscalização destas obras.

**§2º** Os loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social, da Municipalidade ou de Órgãos Habitacionais Oficiais, não estão sujeitos às obrigações

do caput deste artigo, exceto as redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, e de energia elétrica domiciliar.

§3º Nos loteamentos situados na Bacia de Itupararanga, a fim de manter a permeabilidade da região não será necessária a implantação de pavimentação das vias de circulação.

## **SEÇÃO VI**

### **Dos Equipamentos Sociais**

**Art. 40** - As Políticas Municipais da Saúde, Educação, Promoção Social, Esportes e Lazer, Cultura e Turismo englobam os objetivos e diretrizes para a implementação dos Equipamentos Sociais Urbanos.

**Art. 41** - São Princípios da Política Municipal de Saúde:

- I** - O acesso à Saúde é um direito do cidadão e um dever do Estado;
- II** - A ética dos atos ligados à saúde se inicia na forma humanizada de acolhimento e atendimento dos cidadãos, percorre todo o período de tratamento e se extingue com o desligamento voluntário, alta médica ou morte do enfermo;
- III** - A ação intersetorial é a participação coordenada de todas as forças sociais e econômicas para o bem-estar coletivo;
- IV** - A Gestão Plena do Município para os Serviços de Saúde.

**Art. 42** - São objetivos e diretrizes da Política Municipal de Saúde:

**I** - Objetivos:

- a)** Transformar os munícipes em cidadãos ativos, envolvendo-os como co-responsáveis pela gestão da coisa pública dentro de uma democracia participativa;
- b)** Adotar o conceito de campo de saúde, que sustenta que a saúde é determinada pelo comportamento e estilo de vida, pelo ambiente, pela biologia humana e pela organização dos sistemas de saúde;
- c)** Promover ações de caráter preventivo e curativo através de ações coletivas de saúde com atenção nos níveis primário, secundário e terciário.

**II** - Diretrizes:

- a)** Implantar o Sistema Único de Saúde como gestor público municipal;
- b)** Implantar a Vigilância à Saúde, Sanitária e Epidemiológica;
- c)** Efetivar a participação popular através do Conselho Municipal de Saúde e dos Conselhos Locais;
- d)** Desenvolver um conjunto de ações de promoção, diagnóstico, prevenção, cura e reabilitação estruturados e oferecidos à população segundo os diversos fatores de risco existentes no espaço geopopulacional do Município.

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 16**

**Art. 43** - O Plano Diretor Municipal da Saúde, em concordância com a presente Lei, rege as diretrizes e ações da Política Municipal de Saúde.

**Art. 44** - São objetivos da Política Municipal de Educação:

- I** - Proporcionar educação para a cidadania oferecida sem restrições;
- II** - Prover matrícula para crianças do Ensino Fundamental assumindo gradativamente este nível de ensino;
- III** - Promover a educação infantil e o ensino fundamental, otimizando a oferta de vagas através da criação e instalação de Escolas Municipais de Educação Infantil e Ensino Fundamental;
- IV** - Zelar, junto aos pais e responsáveis, pela frequência da criança na escola, tomando as providências prescritas na LÊ;
- V** - Possibilitar o acesso dos alunos do Ensino Fundamental ao estudo, produção e apreciação das artes em geral, como forma de estimular suas criatividade e de conduzi-los para o caminho de uma cidadania plena.

**Art. 45** - São diretrizes da Política Municipal de Educação:

- I** - Gerir e normatizar a rede municipal de ensino;
- II** - Elaborar, juntamente com o Governo Estadual, sob assistência do Governo Federal, o recenseamento da população em idade escolar para o Ensino Fundamental e dos jovens e adultos que a ele não tiveram acesso;
- III** - Prover cursos presenciais ou à distância para os jovens e adultos insuficientemente escolarizados ou analfabetos;
- IV** - Integrar os estabelecimentos da Rede Municipal de Ensino Fundamental ao Sistema Nacional de Avaliação do Rendimento Escolar;
- V** - Adaptar e/ou construir espaços para o estudo e apresentação das diversas manifestações artísticas nas escolas municipais.

**Art. 46** - O Princípio básico da Promoção Social Municipal é o atendimento digno ao munícipe, através de políticas de assistência que respeitem os cidadãos, integrando-os às políticas setoriais.

**Art. 47** - São objetivos e diretrizes da Política Municipal de Promoção Social:

- I** - Desenvolver programas de apoio às famílias em situação de exclusão social de forma que atenda todos os segmentos, com absoluta prioridade para a criança e o adolescente, conforme preconiza a LOAS;
- II** - Assegurar o atendimento psicossocial a indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade pessoal e social e através da intersetorialidade buscar a aproximação dos mesmos aos mínimos sociais conforme garante a Constituição Federal;
- III** - Desenvolver programas emergenciais de apoio ao itinerante e aos moradores de rua;
- IV** - Criar Centro de Referência ao Idoso, com atividades lúdicas de caráter ocupacional e assegurar o acesso dos idosos, que não tem condições de prover suas necessidades ou tê-la providas pelos familiares, ao Benefício de Prestação Continuada conforme assegura a LOAS, bem como fazer o

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 17**

acompanhamento social do beneficiário, conforme norteia a Norma Operacional Básica;

**V** - Desenvolver programas de Habilitação, Reabilitação e Capacitação de Pessoas Portadores de Necessidades Especiais, possibilitando desta forma a inserção dos mesmos no Mercado de Trabalho;

**VI** - Manter e/ou promover convênios com Entidades Assistenciais privadas, bem como fiscalizar o seu funcionamento, estendo-se inclusive as não registradas;

**VII** - Criar instrumentos legais que possibilitem a parceria entre o poder público e a iniciativa privada, buscando com isso alternativas que gerem empregos e renda visando o enfrentamento à pobreza.

**Art. 48** - São diretrizes gerais para os equipamentos da Promoção Social:

**I** - Utilização do espaço físico dos Centros Comunitários para a realização de eventos culturais (peças de teatro, exposições e feiras, shows de música, etc.);

**II** - Criar Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) em diversos pontos da Cidade, devidamente equipados com informática e ligados a Internet, com recursos humanos qualificados, facilitando a identificação da demanda e garantindo os encaminhamentos aos serviços oferecidos pelas demais políticas públicas, conforme norteia a nova Norma Operacional Básica.

**Art. 49** - São diretrizes gerais para a área de Esportes e Lazer:

**I** - Criar campos de futebol oficiais, com dependências para vestiário, para futebol amador nas áreas verdes do município;

**II** - Implantar escolas de outras modalidades esportivas em todos os Centros Comunitários, com professores e monitores especializados;

**III** - Implantar programas de Esporte e Lazer aos domingos nos Centros Comunitários;

**IV** - Criar instrumentos legais que possibilitem a parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada na formação e manutenção de novos atletas;

**V** - Ampliar e franquear o funcionamento dos equipamentos esportivos de Centros Comunitários para a população durante os finais de semana.

**Art. 50** - Os objetivos da Política Municipal de Cultura são:

**I** - Promover o aumento das atividades culturais no Município, incentivando a produção artística da comunidade de artistas locais, oferecer infra-estrutura adequada para as diversas manifestações artísticas e contemplar e valorizar a cultura coletiva da comunidade local;

**II** - Desenvolver o turismo no município, em especial o turismo de negócios;

**III** - Reestruturar a área de eventos municipais.

**Art. 51** - São diretrizes gerais da área de Cultura, Turismo e Eventos:

**I** - Criar e instalar o Conselho Municipal de Cultura e o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Arquetetônico.

**II** - Elaborar e implantar projetos de difusão cultural nos bairros periféricos do Município;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 18**

**III** - Promover a adequação física dos Centros Comunitários, em conjunto com os órgãos Municipais responsáveis pelos mesmos, para implantação de cursos de dança, teatro, música, artes plásticas, etc.;

**IV** - Promover incentivo para a criação de Museu Municipal;

**V – (V E T A D O)**

**VI** - Construir Centro de Informações e Postos de Informações;

**VII** - Criar e instalar o Conselho Municipal de Turismo e o Fundo Municipal de Turismo;

**VIII** - Desenvolver e implantar roteiros turísticos para a Cidade;

**IX** - Desenvolver sistema de divulgação do Município, demonstrando suas potencialidades econômicas, ambientais e turísticas;

**X** - Desenvolver a infra-estrutura necessária para o Turismo receptivo;

**XI** - Incentivar a formação de profissionais para atuarem na área de turismo;

**XII** - Obter o Selo de Município de Interesse Turístico da EMBRATUR;

**XIII** - Criar e implantar uma área específica para a realização de eventos, tais como exposições e feiras, eventos ao ar livre, desfiles, bailes, shows, e todo suporte e infra-estrutura necessários à realização dos mesmos;

**XIV** - Criar instrumentos legais que viabilizem a participação da iniciativa privada nas ações relacionadas à cultura, turismo e eventos;

**XV – (V E T A D O)**

**XVI – (V E T A D O)**

**XVII – ( V E T A D O).**

**SEÇÃO VII**  
**Dos Serviços Públicos**

**Art. 52** - Os Serviços Públicos compreendem as Políticas Municipais de Habitação, de Segurança Pública, além dos aspectos referentes à Limpeza Pública, Iluminação Pública e Cemitérios.

**Art. 53** - A Política Municipal de Habitação visa assegurar o direito à moradia, priorizando o atendimento às famílias de baixa renda através da implantação de loteamentos e/ou conjuntos habitacionais de interesse social e da regularização da situação fundiária dos assentamentos carentes, dotando-os de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos, mínimos necessários.

**Parágrafo único** - Habitação de Interesse Social é aquela destinada às famílias de baixa renda, cuja capacidade de pagamento é pouca ou nenhuma, necessitando de subsídios para sua aquisição.

**Art. 54** - São diretrizes da Política Municipal de Habitação:

**I** - Determinar a localização de empreendimentos habitacionais de interesse social em zonas dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos, capazes de absorver o aumento da demanda;

**II** - Priorizar as soluções urbanísticas e arquitetônicas que visem minimizar os custos de implantação e manutenção das novas unidades habitacionais;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 19**

**III** - Criar Zonas e/ou Áreas Habitacionais de Interesse Social para a implantação de programas públicos de habitação de interesse social.

**Art. 55** - As formas de atuação da Política Municipal de Habitação são:

- I** - Gestão e produção de unidades habitacionais;
- II** - Ações em parceria com entidades comunitárias e privadas;
- III** - Apoio técnico e financeiro ao sistema de autoconstrução;
- IV** - Convênio com órgãos estaduais e federais para a implantação de conjuntos habitacionais.

**Art. 56** - A Política Municipal de Segurança Pública visará a (re) estruturação da Guarda Municipal, voltando sua atuação para o bem-estar da população, realizando ações preventivas e educativas.

**Art. 57** - São diretrizes da Política Municipal de Segurança Pública:

- I** - Estabelecer as novas atribuições da Guarda Municipal, com a municipalização do trânsito, pelo novo Código Nacional de Trânsito;
- II** - Estender a cobertura da Guarda Municipal a todos os próprios municipais;
- III** - Modernizar e equipar a Guarda Municipal,
- IV** - Implantar, junto aos Centros Comunitários, postos da Guarda Municipal para atendimento local;
- V** - Incrementar a Segurança nas escolas, através da Ronda Escolar;
- VI** - Coordenar a Defesa Civil, para atuação em casos de emergência;
- VII** - Obter, junto ao Estado:
  - a)** A mudança da Cadeia Pública para local mais afastado das áreas residenciais;
  - b)** Aumento do efetivo de segurança do município (Polícias Civil e Militar);
  - c)** A implantação da política de policiamento comunitário;
  - d)** Melhoria das condições materiais da segurança no Município.

**Art. 58** - São diretrizes dos Serviços Públicos de Limpeza e Iluminação:

- I** - Manter a cidade limpa com a promoção de campanhas institucionais e educativas, e a implementação de uma fiscalização mais efetiva;
- II** - Implantar a coleta seletiva de lixo no Município;
- III** - Implementar um programa para eliminação dos pontos escuros do Município.

**Art. 59** - O Município deverá garantir o provimento de jazigos provisórios para a população de baixa renda, bem como administrar os cemitérios públicos e fiscalizar os pertencentes às entidades particulares.

## **CAPÍTULO V**

### **Dos Instrumentos e Recursos do Plano Diretor**

**Art. 60** - São instrumentos da política urbana na aplicação do Plano Diretor de Mairinque, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual ou federal, políticos-institucionais, financeiros, urbanísticos e tributários, o que segue:

**I** – Quanto aos políticos institucionais serão: o Processo de Planejamento Municipal, e a participação popular;

**II** – Quanto aos financeiros serão: os Processos Orçamentários próprios ou provenientes de convênio com órgãos públicos ou entidades privadas;

**III** - Urbanísticos:

a) Direito de Preempção;

b) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

c) Outorga Onerosa do Direito de Construir;

d) Transferência do Direito de Construir;

e) Operações Interligadas, inclusive para Habitação de Interesse Social;

f) Operações Urbanas;

g) Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

h) Legislação de Obras e Edificações;

i) Legislação de Licenciamento e Fiscalização;

j) Zonas e/ou Áreas Habitacionais de Interesse Social;

k) Urbanização Consorciada;

l) Área de Proteção Ambiental.

**IV** - Tributários:

a) Imposto Predial e Territorial Urbano, inclusive progressivo no tempo;

b) Contribuição de Melhoria;

c) Incentivos e Benefícios fiscais;

d) Tarifas e taxas.

**Parágrafo único** Os instrumentos de política urbana previstos nesta Lei, serão aplicados somente após a regulamentação por lei específica.

**Art. 61** - Para efeito da aplicação dos instrumentos dispostos no artigo anterior, eles ficam assim definidos:

**I** – Direito de Preempção consiste em o Poder Público municipal ter preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares;

**II** – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios do solo urbano consistem em instrumentos urbanísticos utilizados pelo Poder Público Municipal, como forma de obrigarem proprietários de imóveis urbanos edificados, subutilizados ou não utilizados, a utilizarem socialmente esses imóveis, de acordo com o disciplinado neste Plano Diretor, fixando-se as condições e os prazos para implementação da referida obrigação;

**III** – Outorga do Direito de Construir consiste em fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário;

**IV** – Operação Interligada consiste na alteração de determinados parâmetros urbanísticos, mediante contrapartida dos interessados, segundo disposições e normas definidas em Lei específica;

**V** – Operação Interligada para Habitação de Interesse Social consiste naquela cuja contrapartida será necessariamente na forma de construções habitacionais, de terrenos ou de recursos financeiros destinados a moradias populares;

**VI** – Operação Urbana consiste no conjunto de intervenções em infra-estrutura e equipamentos, além de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo definidas pelo Município, em uma área específica da cidade delimitada por Lei, onde será exigida dos proprietários e empreendedores, contrapartida correspondente aos benefícios advindos da operação;

**VII** – Zona Habitacional de Interesse Social consiste na área específica da cidade delimitada e regulamentada pelo Poder Público através de Lei, destinada prioritariamente à promoção e manutenção de habitação de interesse social;

**VIII** – Urbanização Consorciada consiste na atuação cooperada, definida por Lei específica, entre o Poder Público e o setor privado ou associações comunitárias para a execução de infra-estrutura e equipamentos urbanos ou ainda habitações de interesse social, em terrenos públicos ou particulares;

**IX** – Transferência de Direito de Construir consiste no mecanismo que possibilita aos proprietários, impedidos de utilizar seu terreno por força de tombamento ou por restrições de natureza ambiental ou urbanísticas definidas pelo Plano Diretor, obter o direito de utilizar o potencial construtivo restante, em outro terreno, conforme a legislação de zoneamento e o estabelecido em legislação específica;

**X** – Contribuição de Melhoria consiste no mecanismo que possibilita ao Município recuperar o custo de investimentos em infra-estrutura e equipamentos urbanos, mediante o pagamento, pelos proprietários de imóveis, de valores proporcionais ao custo das obras efetuadas, conforme estabelecido em legislação específica.

**Parágrafo único** A aplicação dos instrumentos definidos neste artigo dependerá de legislação própria que estabelecerá, entre outros aspectos, os critérios para utilização, as áreas abrangidas, os prazos e valores possíveis.

## **SEÇÃO ÚNICA**

### **Dos direitos da preempção**

**Art. 62** - O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único** - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

**I** - regularização fundiária;

**II** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 22**

- III** - constituição de reserva fundiária;
- IV** - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V** - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI** - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII** - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII** - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 63** - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

**Art. 64** - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no “caput”, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I** - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II** - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III** - certidão de inteiro teor da Matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV** - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 65** - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, Edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 206 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 23**

**Art. 66** - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**CAPÍTULO VI**  
**Do Sistema de Planejamento**

**Art. 67** - O Sistema de Planejamento Municipal ordenará o crescimento do Município, estabelecendo as prioridades de investimentos e as diretrizes setoriais, além dos instrumentos e mecanismos para incentivo e controle do desenvolvimento urbano.

**SEÇÃO I**  
**Da Composição e Atribuições**

**Art. 68** - Compõem o Sistema de Planejamento Municipal, como órgãos de apoio e informações ao Prefeito, para as decisões referentes à ação municipal:

- I** – Os Departamentos Municipais;
- II** – As concessionárias de serviços públicos.

**Art. 69** - São atribuições do Órgão responsável pelo Planejamento Urbano no Município:

- I** - Coordenar as ações de planejamento necessárias à implantação e adequações do Plano Diretor;
- II** - Analisar projetos de Operação Interligada, Operação Urbana e Urbanização Consorciada, conforme legislação específica a ser definida;
- III** - Acompanhar a aplicação desta Lei, sugerindo a adoção de medidas que entender necessárias.

**Art. 70** - O Órgão responsável pelo Planejamento Urbano no Município, deverá se manifestar sobre as seguintes matérias que apresentam interesse especial para o planejamento municipal:

- I** - A integração entre as diversas esferas de planejamento, visando a aplicação das diretrizes e políticas setoriais previstas neste Plano Diretor;
- II** - A coordenação entre o Poder Público e a iniciativa privada para a realização de planos e projetos de interesse do Município;
- III** - A articulação entre a ação municipal e a dos Municípios vizinhos;
- IV** - O acompanhamento e avaliação dos resultados da aplicação deste Plano, bem como sua revisão;

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 24**

**V** - A criação/atualização de um sistema de informações sobre o Município e sua divulgação;

**VI** - A atualização da Planta Genérica de Valores do Município;

**VII** - A definição de critérios de uso e condições de concessão dos imóveis públicos.

**Art. 71** - É atribuição dos demais órgãos e instituições que compõem o Sistema de Planejamento Municipal elaborar as propostas de planos setoriais, sempre que matérias de seu interesse tenham interface com os objetivos, diretrizes e normas definidas pelo Plano Diretor, contendo:

**I** - Os padrões mínimos, os níveis de atendimento e as metas a serem atendidas na implantação de serviços públicos e equipamentos urbanos;

**II** - As propostas de recursos necessários e a indicação de possíveis fontes de financiamento.

**Art. 72** - Compete ao Sistema de Planejamento Municipal apoiar os órgãos responsáveis pelas diferentes políticas setoriais na obtenção de terrenos e de contrapartidas para a execução dos Planos de Ação.

**Art. 73** - É garantida a participação popular no processo de Planejamento Municipal pela representação de entidades, nos termos da Lei Orgânica Municipal e através de legislação específica.

**SEÇÃO II**  
**Da Legislação Urbanística**

**Art. 74** - A legislação urbanística compreenderá o conjunto de Leis específicas que estabelecerão normas gerais e de detalhamento para as seguintes matérias, sempre em concordância com as diretrizes estabelecidas pela presente Lei:

**I** - Perímetro Urbano;

**II** - Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

**III** - Obras e Edificações;

**IV** - Licenciamento e Fiscalização de obras de terraplenagem, de edificações e demolições;

**V** - Tombamento e Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural;

**VI** - Posturas Municipais;

**VII** - Licenciamento e Fiscalização de atividades geradoras de impactos ambientais;

**VIII** - Pólos Geradores de Tráfego;

**IX** - Projetos Especiais de Porte e Uso;

**X** – Zonas e/ou Áreas Habitacionais de Interesse Social;

**XI** - Proteção e Recuperação Ambiental;

**XII** - Concessão de Uso e Doação de Áreas Públicas;

**XIII** - Regularização de Parcelamentos do Solo;

**XIV** - Licenciamento e controle de atividades mineradoras;

**XV** - Licenciamento e exploração de águas subterrâneas.

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 25**

**Art. 75** - Ficam definidas as seguintes expressões relativas à legislação urbanística:

- I** - Projetos Especiais de Porte e Uso são aqueles que podem comprometer o meio ambiente e a capacidade da infra-estrutura e dos serviços instalados, devido à sua dimensão ou natureza;
- II** - Pólos Geradores de Tráfego são aqueles que podem comprometer a capacidade do Sistema Viário, interferindo no fluxo de veículos e gerando pontos de conflito no trânsito, devido à sua dimensão e natureza;
- III** - Parcelamento do Solo é todo e qualquer processo de divisão do território municipal, nos termos da Lei Federal 6766, de 19 de dezembro de 1979 e suas complementares;
- IV** - Uso do Solo é a qualificação diferenciada que adquirem as diversas partes do território municipal, em função da destinação e da implantação nas mesmas, em caráter permanente, de empreendimentos físicos e de atividades;
- V** - Ocupação do Solo é a relação entre o total da área edificada e o terreno, compreendendo a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento;
- VI** - Densidade habitacional é o número de habitantes por hectare:
  - a)** Baixo potencial de adensamento: até 400 hab/ha;
  - b)** Médio potencial de adensamento: entre 401 e 800 hab/há;
  - c)** Alto potencial de adensamento: acima de 800 hab/ha.

**SEÇÃO III**

**Dos Critérios e Diretrizes para Formulação e Revisão da Legislação Urbanística**

**Art. 76** - A formulação e a revisão das normas urbanísticas existentes e a estabelecer, respeitando sempre as diretrizes e objetivos do Plano Diretor, deverão ser feitas através de Lei, cujo projeto será elaborado pelo Órgão responsável pelo Planejamento Urbano no Município, em conjunto com os Setores de Engenharia, Arquitetura:

- I** - As alterações, revisões e atualizações na legislação de uso deverão sempre considerar os aspectos ambientais, a capacidade da infra-estrutura, dos serviços urbanos e os incômodos causados à vizinhança;
- II** - As alterações, revisões e atualizações na legislação de parcelamento do solo deverão considerar estudos técnicos específicos, de geomorfologia, geotécnica e hidrologia, com ênfase nos aspectos relacionados à permeabilidade do solo;
- III** - As alterações, revisões e atualizações na legislação urbanística deverão levar em conta suas conseqüências às condições habitacionais, em especial os processos de valorização que possam resultar em expulsão das famílias de baixa renda.

**Art. 77** - Nas zonas onde seja verificada a impossibilidade de atender à demanda da infra-estrutura, dos serviços urbanos e da capacidade de suporte do meio ambiente, os índices de ocupação propostos poderão ser reduzidos, adequando-os à capacidade existente.

## CAPÍTULO VII

### Dos Planos Setoriais e Planos de Ação

**Art. 78** - Os Planos Setoriais serão elaborados pelos Órgãos Municipais, dentro de sua área específica de atuação, com base nas orientações estratégicas, diretrizes, normas e objetivos definidos neste Plano Diretor.

**Art. 79** - Os Planos de Ação terão como objetivo propor o detalhamento das políticas setoriais levando em conta a realidade de cada área de atuação e a participação direta dos funcionários mais ligados à sua execução.

§ 1º Os Planos de Ação deverão considerar os Planos Setoriais existentes, elaborando os entendimentos necessários com os organismos responsáveis pelas diferentes políticas setoriais, de modo a garantir políticas e intervenções adequadas localmente e compatíveis com o conjunto da cidade.

§ 2º Os Planos de Ação deverão ser elaborados pelos Departamentos específicos, com o apoio e a coordenação do Órgão responsável pelo Planejamento Urbano no Município.

## CAPÍTULO VIII

### Das Disposições Gerais

**Art. 80** - É meta da Política Municipal de Habitação a implantação de lotes urbanizados, para a população de baixa renda.

**Art. 81** - Os objetivos e diretrizes do Plano Diretor deverão nortear a adequação da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no prazo de 06 meses, e do Código de Obras, no prazo de 12 meses, pela Prefeitura Municipal de Mairinque, a partir da promulgação desta Lei.

**Art. 82** - Os objetivos e diretrizes do Plano Diretor deverão nortear a elaboração de um Plano Viário e de Orientação de Tráfego, pela Prefeitura Municipal de Mairinque, no prazo máximo de 06 meses, a partir da promulgação desta Lei.

**Art. 83** - Os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor deverão nortear a elaboração de um Plano Diretor Rural e Ambiental, pela Prefeitura Municipal de Mairinque, no prazo máximo de 6 meses, a partir da promulgação desta Lei.

**Art. 84** - Os objetivos e diretrizes do Plano Diretor deverão nortear a execução dos Planos Setoriais pelos demais Órgãos Municipais.

**Art. 85** - O lote mínimo permitido no Município não será inferior a 125,00 m<sup>2</sup>, sendo a frente mínima de 5,00 metros.

**Art. 86** - O comprimento máximo das quadras não será superior a 300,00 m.

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 27**

**Art. 87** - Os gabaritos horizontais mínimos para a malha viária serão definidos por leis municipais.

**Art. 88** - Para parcelamentos do solo em Zona de Chácaras Residenciais, o lote mínimo deverá ter dimensões:

**I** – Nas Z. Chácaras III iguais ou superiores a 4.000,00 m<sup>2</sup>, para os loteamentos situados na região da Bacia de Itupararanga.

**II** - Nas Z. Chácaras II iguais ou superiores a 2.500,00 m<sup>2</sup>, caso não seja possível a implantação de sistema completo de esgotos – coleta, tratamento e disposição.

**III** - Nas Z. Chácaras III entre 1.000,00 e 2.500,00 m<sup>2</sup>, nas situações de implantação de sistema completo de esgotos.

§ 1º - O sistema viário público não poderá ser inferior a 20% da área total da gleba. Caso o sistema viário exija área menor, a área faltante será incorporada à destinação de área verde;

§ 2º - A infra-estrutura a ser implantada pelo empreendedor deve compreender:

**I** - Pavimentação das vias – leito e calçadas;

**II** - Sistema de drenagem;

**III** - Estruturas de contenção em todos os locais sujeitos a instabilidades geotécnicas e cobertura vegetal de taludes;

**IV** - Sistemas de distribuição de água potável e de coleta de esgotos domésticos;

**V** - Arborização de ruas e das áreas verdes (plantio onde não houver vegetação nativa).

§ 3º - Nos loteamentos situados na Bacia de Itupararanga não será exigida a execução de guias e sarjetas e pavimentação das vias de circulação;

§ 4º - São admitidas soluções individuais para água e esgoto nos empreendimentos com lotes de dimensões iguais ou superiores a 1.000,00 m<sup>2</sup>, desde que obedecidas as normas brasileiras para implantação de poços e fossas.

**Art. 89** - A intensidade de ocupação do lote será definida pela taxa de ocupação, pelo coeficiente de aproveitamento e pelo índice de densidade habitacional:

§ 1º - Considera-se taxa de ocupação a relação entre a área do terreno e a área da projeção da construção, definindo a relação entre área construída e área livre – sem construção - dentro do lote;

§ 2º - Considera-se coeficiente de aproveitamento a relação entre a área do terreno e a área máxima de construção nele permitida, definindo assim a quantidade de área que pode ser edificada dentro dos lotes e glebas. É definido especificamente para cada zona de uso e aplica-se a todos os usos;

§ 3º - Considera-se índice de densidade habitacional o número de habitantes por hectare.

**Art. 90** - O desmembramento de área no Município obedecerá aos critérios estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo.

**LEI Nº 2671/2006 – fls. 28**

**Art. 91** - Os loteamentos existentes no Município, não aprovados e situados em zonas com especificações técnicas contrárias as dos referidos loteamentos, deverão ser regularizados através de legislação específica.

**Art. 92** - As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

**Art. 93** - Esta Lei entra em vigor na data da publicação. (V E T A D O )

**I** – (V E T A D O )

**II** – (V E T A D O )

**III** – (V E T A D O )

**Art. 94** - Revogam-se as disposições em contrário ou que forem incompatíveis com esta Lei.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE, 10 de outubro de 2006.**

**DENNYS VENERI**  
**Prefeito**

**JOMAR LUIZ BELLINI**  
**Diretor do Deptº de Finanças**

**Engº LUIZ CARLOS DE ALMEIDA**  
**Diretor do Deptº de Obras e Serviços Públicos**

**Registrada e Publicada na Prefeitura em 10/10/2006.**

**BENEDITO JOÃO PAULO TARABORELLI**  
**Diretor Especial Executivo**